

Recibido: 12-11-2018  
Aceptado: 28-11-2018

# USO PÚBLICO EN ESPACIOS DE PROPIEDAD PRIVADA<sup>1</sup>

EL ESPACIO COLECTIVO DEL CENTRO EMPRESARIAL NUEVA LAS CONDES, SANTIAGO DE CHILE.

PUBLIC USE IN PRIVATELY OWNED SPACES.  
THE COLLECTIVE SPACE OF THE NEW LAS CONDES EMPRESARIAL CENTER, SANTIAGO DE CHILE.

MACARENA RUIZ KUNSTMANN <sup>2</sup>

96

<sup>1</sup> Este estudio se ha desarrollado en el marco de la tesis doctoral titulada "Colectivizar los espacios de la ciudad. El uso público de espacios privados en la centralidad urbana de Santiago de Chile" desallorada en la Universidad Politécnica de Madrid, España.

<sup>2</sup> Candidata a Doctora en Sustentabilidad y Regeneración Urbana  
Universidad Politécnica de Madrid, España.  
Profesora Asistente Universidad Central de Chile  
<https://orcid.org/0000-0001-9341-2458>  
[macaruizk@gmail.com](mailto:macaruizk@gmail.com)

DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2018.21.38.08>



La red de espacios urbanos de uso público se compone también por espacios de propiedad y administración privada. Se reconoce que estos últimos adquieren un rol importante en la escena cotidiana y que la presencia de personas y su uso intensivo los convocan a formar parte del dominio público (Lofland, 1998). El presente artículo se detiene a analizar un caso representativo situado en Santiago de Chile, el paseo peatonal del centro empresarial Nueva Las Condes, poniendo el foco de observación en la forma en que se desarrolla su uso público. Considerando sus particulares estructuras de administración y gestión, la investigación privilegia el uso de metodologías cualitativas que examinan las condiciones físicas que favorecen la accesibilidad y motivan la permanencia de personas, pero también se aboca a caracterizar a sus usuarios y a las actividades que desarrollan en él. El objetivo está en determinar qué aspectos de su forma, función, usuarios y actividades presentes son importantes a la hora de promover una condición pública del lugar. Más allá de las esperables restricciones administrativas al uso público, los resultados exponen lecturas sobre el tejido de relaciones presentes y su relación con el medio físico y funcional. Se relativizan las afirmaciones más categóricas sobre el lugar, valorando ahora aspectos sutiles, pero con un fuerte potencial para fomentar la condición pública del espacio.

**Palabras clave:** espacio público, uso público, diseño urbano, accesibilidad, vitalidad urbana.

The network of urban spaces for public use is also made up of privately administered spaces and properties. It is recognized that the latter acquire an important role in the daily scene, and that the presence of people and their intensive use call spaces to be part of the public domain (Lofland, 1998). The present article analyzes a representative case, the pedestrian walk of the business center Nueva Las Condes, Santiago de Chile, putting the focus of observation on the way in which its public use is developed. Considering its particular administration and management structures, research privileges the use of qualitative methodologies that analyze the physical conditions that favor accessibility and motivate the permanence of people, but also characterizes its users and the activities they develop, with the objective to determine which aspects of its design, use and operation are important in promoting a public place condition. Beyond the expected restrictions and administrative limits to public use, the results expose readings on the fabric of present relationships and their relationship with the physical and functional environment that value the public condition of the space and its contribution to the city

**Keywords:** public space, public use, urban design, accessibility, urban vitality.

## I. INTRODUCCIÓN

*[...] el concepto que defiendo es el de espacio colectivo, que representa la fuerza de la ciudad para obligar al privado a responder de una imagen pública y el proceso constante de los ciudadanos para colectivizar lo urbano. (De Solà-Morales, 2003).*

El contexto urbano en el que hoy se produce el espacio público se ha complejizado, en el sentido de que ha incorporado de forma creciente la participación de nuevos actores. Su gestión y puesta en obra se desarrolla ahora en una sociedad mixta (público-privada), que requiere de la coordinación de intereses diversos y de trabajo conjunto, en particular, entre la administración pública y el actor privado (Schlack, 2007). Este escenario de producción y gestión determina espacialidades para la ciudad que operan bajo particulares estructuras de organización y abren posibilidades que aún están por evidenciarse y valorarse. Por su parte, y sin reparar en los aspectos señalados, las personas utilizan y recorren espontánea y libremente los distintos espacios que se ofrecen accesibles en la ciudad, y los incorporan a sus rutinas cotidianas. Ahora bien, algunos de esos espacios son de propiedad y/o administración privada, pero su accesibilidad y apariencia pública los convierten en atractivos destinos, conectando la ciudad, entregando vitalidad y quedando plenamente incorporados a la red urbana de espacios públicos. El asunto está en que el espacio urbano de uso público está hoy compuesto también por espacios de propiedad y administración privada.

Los espacios de uso público y propiedad privada han estado en el centro del debate sobre espacio público al menos durante las últimas dos décadas, y este se ha enfocado principalmente en desarrollar una fuerte crítica a los espacios de consumo. El cuestionamiento central apunta a que esos entornos, altamente controlados y dirigidos a facilitar el *shopping* y la compra, se configuran como un simulacro de urbanidad (Sorkin, 2004), imitando solo en apariencia al espacio público ya que, producto del fuerte control, en ellos ha desaparecido el atractivo de lo inesperado, se han perdido las libertades y se ha olvidado la interacción y cercanía entre las personas. En otra línea, la crítica también ha abordado los espacios comunes en la vivienda colectiva. El cuestionamiento para este caso radica en que, bajo los argumentos de seguridad y comodidad, los conjuntos suelen ofrecer espacios semipúblicos de uso restringido a la comunidad de vecinos, lo que promueve el encuentro exclusivo entre conocidos o, como diría Bauman (2007), entre personas semejantes, debilitando la capacidad de convivir con las diferencias, fomentando la pérdida de diversidad y la segregación urbana, y, a su vez, entrando directamente a competir con el espacio público de la calle y la plaza, vaciándolas (Fariña, 2009; Pérez, 2009).

En el medio local se puede observar espacios de propiedad privada y uso público que integran distintas zonas de la ciudad, asumiendo tipologías y escalas variadas, y que se hallan asociados a las funciones de comercio, movilidad y vivienda, entre otras. Estos espacios no son nuevos en nuestro medio, donde existen ejemplos históricos como las galerías comerciales del centro de Santiago de los años 30, las que en particular han asumido una posición protagónica en la conformación de la identidad colectiva y del imaginario de la ciudad (Aguirre, 2006). Sin embargo, y a pesar de su evidente y activa presencia en el contexto, poco se sabe sobre el real uso de estos espacios, ni acerca del rol que asumen como componentes del escenario urbano. De la misma manera, la normativa tampoco se ha hecho cargo de proteger sus singulares condiciones de accesibilidad y uso público.

La necesaria investigación sobre los espacios de uso público y propiedad privada se ha enfocado, por una parte, en el marco regulatorio que posibilita su existencia. En concreto, existe investigación sobre la normativa de incentivos, que premia con mayor constructibilidad a la edificación que, dentro de su predio, cede espacio para uso público (Von Hagen, 2015). Su aplicación se ha extendido a distintas ciudades del mundo (Dimmer, 2013; Vicuña, 2015), llegando también al contexto local, como se puede ver con el Plan de pasajes de Providencia **3**, que ha sido analizado y cuenta con interesantes estudios (Mora y Zapata, 2004; Schlack, 2008-2009; 2011; 2015).

En otra línea, se ha desarrollado investigación cualitativa por medio entrevistas, registros y observación en terreno, sobre los espacios privados de uso público que están asociados al comercio. En aras de dar respuesta a ciertas interrogantes, tales como si un Mall se constituye como localidad (Fariñas, 2009), o bien, conocer de qué forma las características de un espacio comercial contribuyen a la construcción de una esfera pública (Schlack *et al.*, 2017), se han analizado características tanto espaciales como sociales, poniendo el foco de observación en sus usuarios y las actividades que desarrollan.

Con el fin de acercarse a la comprensión de esta problemática, la presente investigación examina un caso de reciente data, ubicado en Santiago de Chile: el espacio de uso público del centro empresarial Nueva Las Condes. Se busca dejar a un lado el protagonismo que le entrega su condición de espacio privado, para desarrollar un análisis profundo que permita determinar su aporte a la red de espacios públicos de la ciudad. El estudio utiliza metodologías cualitativas para observar y analizar su configuración físico espacial, sus usuarios y las actividades que desarrollan en el lugar, puntualizando las condiciones que favorecen su acceso público y motivan la permanencia de personas. La lectura cruzada de los antecedentes permite concluir de qué forma el espacio adquiere una condición pública, y determinar qué aspectos de su gestión y diseño son importantes para promover esa condición.

**3** El plan de Pasajes de Providencia forma parte seccional Nueva Providencia de los años 70 (Vicuña e Hidalgo, 2014)

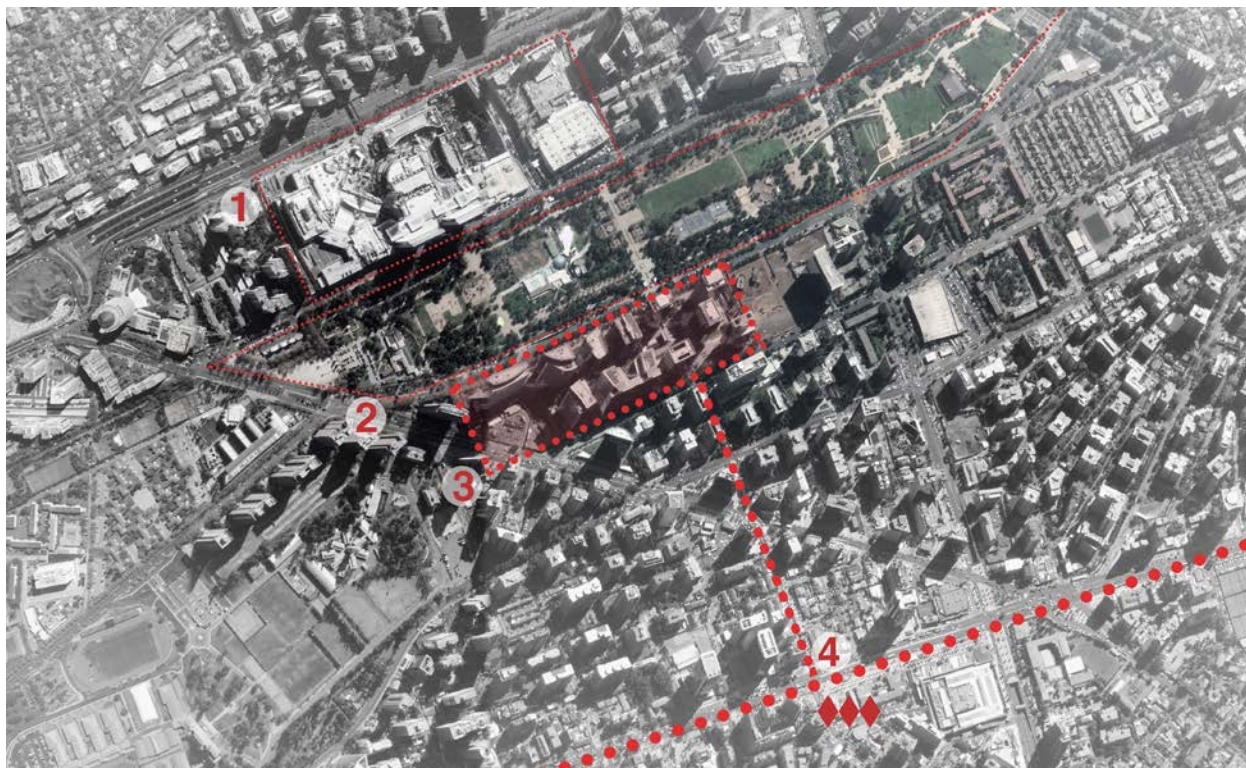


Figura 1. Contexto: 1. Centro comercial; 2. Parque 8.600m<sup>2</sup>; 3. Centro empresarial Nueva Las Condes; 4. Estación de metro.  
Fuente: Google Earth intervenida.

## II. MARCO TEÓRICO

### Conceptualizaciones: De la propiedad al uso y a las prácticas sociales

La investigación encuentra un primer marco teórico en las conceptualizaciones que surgen del debate sobre “espacio público” de las últimas décadas. Un grupo importante de ellas ha avanzado en superar la interpretación del concepto tradicional, según la cual la propiedad es quien define al espacio como público. Reconociendo la complejidad de las nuevas formas de producción del espacio y superando la rigidez que impedía ver los infinitos matices entre lo público y lo privado (De Solà Morales, 1994), los teóricos coinciden en que, sin importar su estatus legal, el espacio público se define hoy por su accesibilidad y uso público (Borja y Muxí, 2003; Monnet, 2010). El protagonismo comienza a estar en las personas, quienes en su interacción y con sus prácticas vuelven públicos a los espacios (Sassen, 2006). Para todos ellos, es el uso público el que define al espacio como público.

Junto con el cuestionamiento al concepto tradicional de espacio público, algunos autores han enriquecido sus reflexiones

proponiendo nuevas conceptualizaciones. En tal sentido, Crawford (2001) reflexiona sobre la cuestionada ciudad de Los Ángeles y propone hablar de “espacio cotidiano” para referirse al contexto que actúa como hilo conector entre la infinita cantidad de actividades que ocurren cada día en la ciudad, tan triviales que llegan a ser invisibles, y que redefinen lo público y al espacio. Otro concepto que hace referencia al espacio utilizado públicamente, y que resume las ideas aquí planteadas, es el “espacio colectivo” (De Solà Morales, 1994; Gausa, 2003). Esta noción comparte el protagonismo, ahora depositado en los usuarios, en las relaciones que ellos establecen y en las prácticas que desarrollan en los lugares, y se plantea como un espacio de experiencia, sensible al cambio y a la interacción entre las personas.

Sin asumir algún concepto en particular, el presente trabajo recoge la reflexión expuesta por los autores y valora la posición protagónica que se asigna a la interacción social, como también a los usos y actividades que se desarrollan en los lugares por sobre su estatus de propiedad. Son esas prácticas las que, a fin de cuentas, traen estos espacios a la discusión sobre lo público. De ahí que el segundo marco para esta investigación proviene de la sociología urbana y permite observar al espacio





**Figura 2.** Uso del lugar en día laborable y en fin de semana, respectivamente.  
Fuente: Elaboración de la autora. Registros del 6 y 10 de febrero de 2018.

como un “territorio social” (Lofland, 1998), uno que adquiere dominio público <sup>4</sup> cuando su espacio físico está dominado por relaciones entre personas que son extrañas entre sí. Jane Jacobs también describe ese tipo de relaciones, capaces de determinar el carácter público de las aceras, al señalar que “reúnen gente que no se relaciona de una forma íntima y privada y que, en la mayoría de los casos, no pretende llegar a hacerlo” (2011:83). Lofland (1998) observa, además, que los tipos de relaciones que las personas pueden establecer son fluidas y cambiantes, y que estas son capaces de transformar el carácter del espacio. De ello desprende, por ejemplo, que un parque público vacío no contiene dominio alguno pero, sobre todo, que un grupo considerable de personas tiene la capacidad de transformar el carácter del espacio en el que se encuentra. Este enfoque investigativo se recoge en el estudio de espacios comerciales de Schlack *et al.* (2017) y en el de Stillerman (2006) -del cual se referencia-, y orientan el análisis aquí expuesto para interrogarse en qué medida el espacio de propiedad privada estudiado presenta características que lo hacen participar del dominio público, y qué aspectos, tanto de su diseño, de la forma en que se utiliza, como de las características de sus usuarios, son relevantes para promover esa condición.

### El paseo peatonal de Nueva Las Condes

El caso abordado en este artículo corresponde al espacio colectivo que se desarrolla en las primeras plantas del centro

empresarial Nueva Las Condes, un proyecto inmobiliario iniciado el año 2002, destinado al mercado de oficinas de alto estándar. El conjunto compuesto por 11 edificios, de aproximadamente 20 plantas, se organiza en torno a un paseo peatonal de acceso público que atraviesa la manzana por el centro (Figura 1). A pesar de situar su origen en el centro empresarial, el espacio central no responde a un destino específico, como podría ser comercial o de vivienda. Se trata de un paseo peatonal con apariencia pública que en determinados momentos del día aporta gran vitalidad a su contexto.

La elección del caso responde a que se trata de una versión reciente de otros espacios de propiedad privada y uso público, que comparte características como el tipo de gestión que le origina, su estatus de propiedad privada, su apariencia pública que igualmente evidencia algún nivel de restricciones o situaciones de control, y las relaciones de continuidad que establece con la red de espacios urbanos que le rodean. Por otra parte, es asimismo un caso que presenta interés por sus singularidades. Una de ellas es su carga de uso variable en el tiempo: pasa de estar prácticamente vacío en horario no laborable, a desarrollar un uso intensivo durante la jornada de trabajo, particularmente al mediodía (Figura 2). Bajo el marco teórico recogido de Lofland (1998), se trata de un espacio que al ser visitado por un grupo considerable de personas -extrañas entre sí-, es convocado cada día a formar parte del dominio público, y desde allí cobra especial interés evaluar en detalle los aspectos que promueven dicha condición.

<sup>4</sup> Se propone hablar de “dominio público” para hacer referencia al concepto de Public Realm de Lofland (1998).

Otra particularidad del centro está dada por su escala de influencia metropolitana y alta complejidad <sup>5</sup>, que lo han situado como uno de los proyectos urbanos más significativos de los últimos 20 años en la ciudad de Santiago (Valenzuela y Opazo, 2011); situación que permite integrar distintas escalas de análisis y someter las preguntas de investigación a un caso de gran interés estudiado en profundidad.

### III. METODOLOGÍA: ESTUDIANDO EL USO DE LOS ESPACIOS

El uso público en la ciudad y la manera en que se ve influido por la calidad del diseño urbano constituyen materias que cuentan con reconocidos trabajos como los de Gehl, (2006) y Whyte, (1980). Sus metodologías cualitativas de observación y análisis se mantienen vigentes hasta el día de hoy <sup>6</sup>, y son un referente básico para el diseño de la presente investigación. En la misma línea, se tomó como modelo el reciente estudio de espacios comerciales de Schlack *et al.* (2017), con el cual se comparte el enfoque investigativo. Dicho estudio complementa una aproximación más estructural -que considera los componentes físicos y funcionales del espacio-, con el análisis de las relaciones sociales que le dan forma. El examen socio-espacial permite, precisamente, comprender como ese espacio comercial adquiere la condición pública.

La metodología de investigación busca contrastar las condiciones físico-espaciales del lugar, en particular las que favorecen su uso público y la permanencia de personas, con la lectura de situaciones más sutiles, referidas la caracterización de sus usuarios y a las actividades que desarrollan en el espacio. Se considera también en el análisis, la existencia de condiciones particulares provenientes del tipo de administración, que pudieran implicar restricciones al uso público. Con la información recogida, se establece una lectura cruzada de los resultados que busca determinar qué aspectos son relevantes para promover la condición pública del lugar y contribuir con antecedentes para mejorar su diseño y planificación.

El diseño se ajusta durante una etapa inicial de observación no participante de los usuarios del paseo. Se trató de visitas durante 3 meses del verano de 2018, en los cuales se procuró abarcar horarios y días diversos. Allí se desarrollaron levantamientos planimétricos del espacio y unas primeras entrevistas no estructuradas a encargados de seguridad y administración. Se determinó el universo de usuarios a encuestar y se decidió focalizar el estudio durante el período óptimo de uso público, esto es, en días y horarios laborales. Tal como se define en el

marco teórico, el espacio adquiere dominio público a partir del uso intensivo que desarrollan en él personas diversas, y es justamente durante el período seleccionado cuando cobra sentido para esta investigación. Desde esa perspectiva, se pretende entender cómo se desarrolla el uso público en el lugar, es decir, de qué manera su configuración formal y funcional, y las actividades que allí se desarrollan, motivan a usuarios diversos a visitar el lugar y, sobre todo, a permanecer en él.

El levantamiento de información detallada se desarrolló durante los meses de mayo y junio de 2018, visitando el lugar durante dos jornadas laborales a la semana y concentrando la toma de datos en torno al horario de colación de mediodía, cuando el paseo alcanza su máxima carga de uso. Se utilizaron diversas herramientas para los registros. Durante las dos primeras semanas, se desarrollaron conteos de personas en movimiento, clasificándolas por sexo y edad. El análisis físico-espacial del lugar, que considera aspectos como su calidad de diseño, bordes activos, equipamientos, etc. se registró en planimetrías. De forma periódica, se levantaron mapeos de actividades de permanencia y mapeos de flujos preferentes. Se aplicó una encuesta a un universo de 120 usuarios que permanecieron en el espacio, indagando sus antecedentes de edad, nivel de estudios, y localizando procedencia. Se les preguntó el medio utilizado para llegar y el motivo de su visita y, por último, se les consultó sobre su percepción del lugar. Los resultados se organizaron, primero, de forma independiente, para luego desarrollar una lectura cruzada de ellos que permitió llegar a las conclusiones del estudio.

### IV. RESULTADOS

La investigación permitió valorar la condición pública del lugar, objetivando aspectos que contribuyen a su accesibilidad, que atraen personas diversas y que favorecen su permanencia. En particular, el análisis de las actividades abrió nuevas perspectivas para comprender las lógicas con que opera el uso público en este espacio, develando situaciones sutiles y, a la vez, complejas que aportan contenido público al lugar. A continuación, se presentan resultados sobre el estudio de los usuarios; las características físico-espaciales del lugar; las actividades de permanencia; y las situaciones de control y restricciones al uso público.

#### Los usuarios

El paseo peatonal convoca mayoritariamente a personas adultas de entre 30 y 60 años, que trabajan en el complejo empresarial. Es notorio el bajo porcentaje de adultos mayores (2,2%) y, en especial, la falta de niños, la que también se puede explicar por el horario de la jornada escolar, que coincide con el período de

<sup>5</sup> Según Solá Morales (cit. en Valenzuela y Opazo, 2001: 138), el carácter de proyecto complejo se refiere a la mixtura de usos, usuarios, paisajes y temporalidades.

<sup>6</sup> En 2017 fue publicado, por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU) en conjunto con Gehl Architects, un manual de recomendaciones que recoge estos enfoques metodológicos.



**Figura 3.** Comunas de procedencia de los encuestados sobre cartografía de grupo socioeconómico de Santiago.  
Fuente: Cartografía del OCUC intervenida.



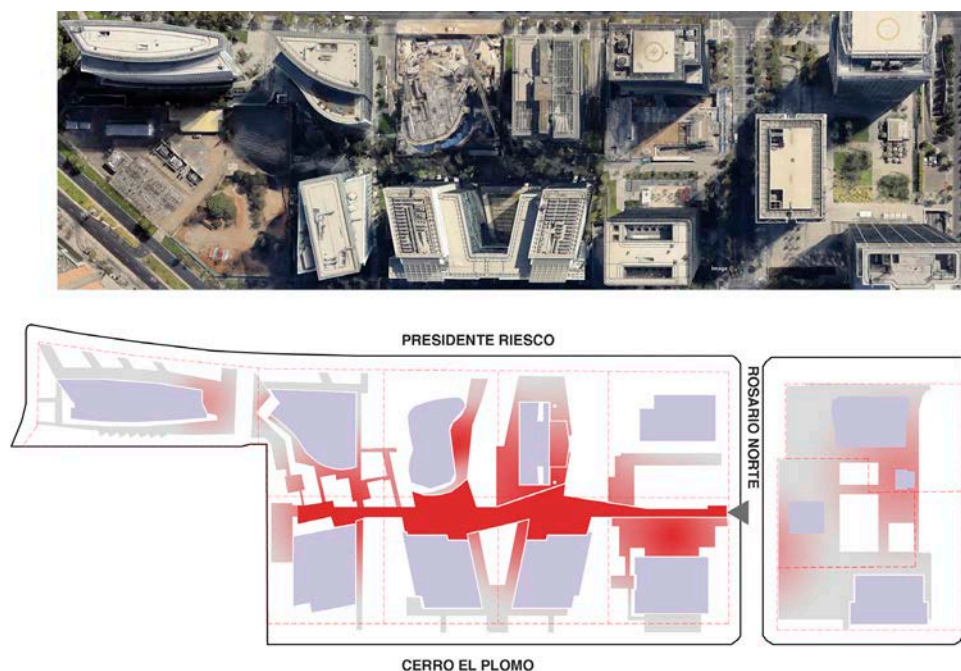


Figura 4. Diagrama planimétrico del espacio públicamente utilizable, e intensidades de uso.  
Fuente: Imagen satelital de Google. Diagrama planimétrico desarrollado por la autora.

actividad del lugar, no así para pequeños en edad preescolar que apenas alcanzan al 0,3%. La presencia de niños se restringe a las visitas guiadas que se desarrollan cada mañana en el centro cultural.

Los usuarios tienen nivel educacional alto (mayoría técnico y/o profesional) y provienen de múltiples comunas de la capital, dato que no sorprende por la nutrida oferta laboral del centro empresarial, y que es el único antecedente que diversifica su composición (Figura 3). A pesar de que el principal motivo de visita declarado es el trabajo (88%), resulta interesante que exista un 12% de personas que llega al lugar por otros motivos: como punto de encuentro y para pasear. En su mayoría, los encuestados consideran que el lugar ofrece oportunidades para ver y estar, y valoran su seguridad y comodidad.

### Características físico-espaciales

El espacio estudiado presenta buena conectividad con la trama urbana. Se ubica cerca de importantes vías que facilitan el acceso vehicular y a pocas manzanas del eje Alameda-Providencia-Apoquindo, que cuenta con varias líneas de transporte público, incluida una línea de metro. En efecto, la principal fuente de accesibilidad para quienes utilizan el paseo peatonal es el transporte público (61%), siendo el metro el medio que trae al 50% de los usuarios.

La zona en que se inserta presenta uso mixto, próxima a viviendas, servicios y áreas de recreación, lo que representa un gran potencial para integrar la actividad del paseo con otros usos del entorno, específicamente, con el circuito recreacional que fluye hacia el Parque Araucano y que toca su acceso principal.

La configuración porosa de la manzana permite mantener el dominio visual desde y hacia las calles exteriores. Al interior se desarrolla longitudinalmente el paseo peatonal, rodeado por un tratamiento de áreas verdes que fluyen por entre los edificios. La accesibilidad y movilidad interior se ve restringida por el carácter más bien ornamental de la solución verde, lo que, sumado a la disposición perimetral de los accesos vehiculares, restringe los flujos peatonales y genera distanciamientos. De ello se define un acceso principal, y diversos puntos específicos que comunican con el exterior, distribuidos a lo largo del paseo. Todos ellos establecen relaciones de continuidad con la red pública peatonal. (Figura 4).

En cuanto a su diseño, cada predio desarrolla soleras, contenciones, maceteros y gradas que son interpretadas por los usuarios como asientos. El diseño de situaciones de permanencia se reduce a la incorporación de algunos escaños de hormigón dispuestos de forma más bien aislada. No se registra equipamiento exterior relacionado con la cultura, el juego o el deporte.





**Figura 4.** Actividades de permanencia y usos del espacio.  
Fuente: Registro fotográfico de la autora, en visitas a terreno.

Las fachadas de primera planta incorporan comercio dedicado, en su mayoría, a cafés y restaurantes, más algunos servicios y abastecimientos básicos. Dichos comercios asumen la jerarquía en la oferta de actividades de permanencia desplegando terrazas que se vuelcan hacia el paseo central. Puntualmente, un centro cultural, un gimnasio y algunos locales del centro comercial componen los pocos destinos que atraen personas con fines recreativos.

### Actividades de permanencia

Durante el período de uso intensivo del lugar, la permanencia gira en torno a la actividad del almuerzo, que llena terrazas y utiliza el espacio central como principal punto de encuentro. El flujo peatonal por el paseo alcanza a 2280 personas por hora, y el lugar desborda vitalidad. La escena se ajusta al marco de posibilidades ofrecidas por el diseño y, en general, respeta los límites definidos por la administración, sin embargo, la gran concentración de personas atrae otro tipo de usuarios y actividades.

El comercio informal dedicado a la venta de almuerzos es una actividad cotidiana con clientela estable, que superpone otras dinámicas sociales para este espacio. La actividad que se desarrolla en puntos específicos del paseo es multada por las administraciones <sup>7</sup> y está siendo perseguida por guardias municipales, lo que obliga a los vendedores a pasearse con sus mercancías, deteniéndose sólo para concertar la venta. Se desarrolla un sistema de códigos y señas entre los vendedores y los compradores que posibilitan este tipo de comercio y que también facilitan la movilidad cuando existe amenaza de persecuciones.

A pesar del uso intensivo, las actividades de permanencia no fueron variadas: los usuarios se limitan mayormente a estar de pie o sentados. Las actividades culturales registradas fueron marginales, pero de

distinta procedencia: un concierto de música organizado por la administración; una intervención artística en el espacio perteneciente al centro CorpArtes y un músico callejero. Durante las mediciones no se registró actividades deportivas ni lúdicas, no obstante, sí se advirtió una constante presencia de usos “cívicos”, entre los que se consideran personas de la limpieza, guardias de seguridad, etc.

También se registraron actividades que, si bien no tienen una presencia significativa en las dinámicas del lugar, fueron observadas en más de una ocasión y representan usos del espacio que no están permitidos <sup>8</sup>, tales como sentarse o recostarse en el pasto, patinar en skate, realizar filmaciones o fotografías para publicidad, e incluso arte callejero.

De especial interés resultó reconocer a personas que simplemente vienen a pasear o la reciente aparición de bicicletas de pago que quedan dispersas y disponibles para su uso público. Aun cuando estos registros no quedan reflejados en un análisis cuantitativo, sí expresan posibilidades y potenciales del lugar. Finalmente, de forma esporádica las administraciones organizan de actividades culturales de animación al aire libre, tales como música, cine, teatro, etc. (Figura 5).

### Situaciones de control y restricciones al uso público

Al paseo peatonal converge una fuerte presencia de funcionarios de seguridad, cámaras de vigilancia y señalética que detalla prohibiciones. La administración es distinta en cada edificio que compone el centro, pero comparten las mismas reglas. A pesar de la imagen represiva que esto pudiese generar, las únicas muestras explícitas de represión registradas fueron persecuciones a *skaters* y, en diversas ocasiones, a comerciantes informales. Las restricciones se vieron relativizadas según las demandas de uso y, por ejemplo, en período de buen clima, se registró una alta permanencia

<sup>7</sup> Los comerciantes declaran su preferencia de pagar la multa y mantener su ubicación para desarrollar la venta.

<sup>8</sup> Así lo declararon en entrevista los distintos encargados de la seguridad del lugar.

en áreas verdes sobre el césped que se prohíbe pisar. El 100% de las actividades declaradas como no permitidas por la administración, fueron observadas en más de una ocasión. Por otra parte, el 98% de los usuarios declaran sentirse seguros y el 82% cómodos en el lugar.

La lectura de resultados permite relacionar antecedentes y detallar aspectos que promueven o dificultan la presencia de personas diversas en el lugar. Dicha característica resulta básica para que el espacio pueda adquirir dominio público.

En resumen, los usuarios expresan un perfil homogéneo, basado tanto en los aspectos relativos a la edad, como a la ocupación o al motivo de visita declarado. A pesar de la gran cantidad de comunas de origen advertidas, este antecedente no implicó expresión de su diversidad en el espacio estudiado ni variedad de usos en el lugar. El antecedente que cobra valor es la alta carga de uso del paseo, que asume el peso de mantener un carácter público con personas que no se conocen y que genera atracción. En cuanto a su configuración física, el espacio destaca por una buena accesibilidad y por su llamativa imagen pública. Se ofrecen usos comerciales y espacios de estancia que vitalizan el lugar, aunque estos no alcanzan a recoger la fuerte demanda ni ofrecen otras posibilidades para permanecer. Finalmente, se registraron interesantes actividades de permanencia que no provienen de la oferta del lugar, sino de nuevas dinámicas que surgen a partir de usos informales que son atraídos por la vitalidad y uso intensivo. El análisis de antecedentes relativiza afirmaciones categóricas sobre el caso de estudio y motiva a observar en él datos que, aunque cuantitativamente no parecen relevantes, anuncian situaciones sutiles con alto potencial para fortalecer el dominio público del espacio.

## V. CONCLUSIONES

Determinar el aporte a la ciudad de un espacio de propiedad privada y uso público, implicó considerar de qué forma dicho espacio adquiere una condición pública y qué elementos favorecen esa condición. Los hallazgos subrayan lo señalado por Jacobs (2011) en cuanto que las relaciones fluidas y cambiantes de las personas son capaces de modificar el carácter de los espacios. Se confirmó para ello la necesidad de incorporar al estudio físico y funcional de los espacios un análisis cualitativo de sus usuarios y, en especial, de las dinámicas de uso del lugar. Luego del análisis fue posible puntualizar sobre los aspectos capaces de promover la presencia de personas diversas en el lugar.

Las principales restricciones al uso público no se originaron en reglas estrictas provenientes de la administración, en prohibiciones, ni en la fuerte presencia de control, como se pudiese esperar para un espacio de propiedad privada. Por el contrario, las demandas de uso en el caso estudiado fueron capaces de relativizar cada una de las restricciones impuestas por la administración. De la misma forma que en la investigación de Stillerman y Salcedo (2012), se registraron grados de resistencia informal, sobre todo, por parte de los comerciantes informales de almuerzos, que implicó la desobediencia de reglas, sin buscar provocar intencionalmente a las autoridades.

La presencia de personas queda asegurada en un inicio, por la dinámica de uso del centro empresarial. Aparentemente, no se registra otra situación, ya sea de su configuración física, de su funcionamiento o de otros programas presentes, con la capacidad de atraer personas de forma intensiva y recurrente. Se rescata el potencial de un par de programas como los únicos que movilizan personas en horario no laborable, aunque no de forma significativa, un centro cultural y un gimnasio. Colaboran en esta línea, las excelentes condiciones de accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad, y, aún más, su relación de continuidad con el espacio peatonal que le rodea. El diseño del lugar permite flujos de gente, pero no ofrece situaciones que inviten a permanecer; en ese sentido, no existe un diseño que incorpore al deporte o al juego, ni considere oferta para los grupos de edad más vulnerables ubicados en los extremos (niños y ancianos), que son justamente los más ausentes. Ahora bien, una vez que ya existe una carga de uso importante, atraída por el centro empresarial, la presencia de personas opera como foco de atracción para nuevas gentes y, junto a ello, la imagen pública del lugar y la vitalidad del espacio lo convierte en punto de interés. Se cumple una de las máximas de Gehl (2014), en cuanto a que la “gente atrae más gente”, en este caso, atrayendo actividades de comercio informal, que aportan con diversidad al lugar.

La otra condición necesaria para que el espacio pueda adquirir dominio público es que esté dominado por relaciones entre personas que son extrañas entre sí. Esto también se origina en el lugar a partir de la alta carga de uso que atrae el centro empresarial. Las características de su principal usuario son muy definidas y, a pesar de provenir de sectores muy diversos de la capital, se trata de un profesional adulto que viene al lugar por motivos de trabajo, que se desplaza mayoritariamente en metro, y que percibe al lugar como seguro y cómodo. No obstante, la diversidad de los usuarios del paseo peatonal debe ser leída en conjunto con otras condiciones físicas y funcionales y con las actividades que se desarrollan en el lugar. Se valora la presencia de comerciantes que, a pesar de no ser numerosos, establecen dinámicas particulares que deben ser expuestas en el lugar para desarrollar sus intercambios y ventas. Llamó la atención que existen otros usuarios que son atraídos al espacio en pequeñas cantidades y que exponen un perfil distinto. En ese sentido, la accesibilidad y la condición porosa de la manzana colaboran para ofrecer múltiples posibilidades de traspasar los límites, relacionando al paseo con un contexto de uso mixto, próximo a vivienda y en el cual se desarrolla un circuito recreacional en dirección al parque de gran vitalidad. Producto de esa relación se observan esporádicamente vecinos paseando a sus perros, haciendo compras, etc. Aunque su cantidad aún no es significativa, se identifica como un potencial usuario que fácilmente puede ser convocado a participar del lugar.

Compartiendo la valoración de Stillerman y Salcedo (2012) para su estudio de los centros comerciales, se reconoce el espacio del centro empresarial Nueva Las Condes como un entorno social dinámico, que las personas configuran de manera activa y que cotidianamente es convocado por sus usuarios a adquirir carácter público.

## VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUIRRE, Beatriz. Piezas de un itinerario memorable: Los pasajes y galerías del centro de la ciudad de Santiago, *Revista de Diseño Urbano y Paisaje* [en línea], 2006, marzo, vol. 3, n° 8. [Consultado 2 noviembre 2010]. Disponible en: [http://dup.ucentral.cl/8\\_1.htm](http://dup.ucentral.cl/8_1.htm)

Boulevard Nueva Las Condes, *Revista AOA de la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile*, 2012, agosto, n° 20, pp. 48-55.

BAUMAN, Zigmunt. *Modernidad Líquida*. 1° ed. 8° reimp. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2007. Título original: *Liquid Modernity*, 2000.

BORJA, Jordi y MUXÍ, Zaida. *Espacio Público: Ciudad y Ciudadanía*. Barcelona: Electa, 2003.

CRAWFORD, Margaret. Desdibujando las fronteras: espacio público y vida privada. *Quaderns*, 2001, n° 228, pp. 14-22.

DE SOLÀ-MORALES, Manuel. Espacios públicos y espacios colectivos, *Revista Universitaria*, 1994, n° 46, pp. 38-41.

DE SOLÀ-MORALES Manuel. *Un archivo documenta la recuperación reciente del espacio público en Europa. Profesionales analizan en Barcelona los riesgos y retos de las ciudades globales*. El País [en línea], Cultura, 2003, 27 julio. [Consultado 10 marzo 2009]. Disponible en: [http://www.elpais.com/articulo/cultura/archivo/documenta/recuperacion/reciente/espacio/publico/Europa/elpepicul/20030727elpepicul\\_3/Tes](http://www.elpais.com/articulo/cultura/archivo/documenta/recuperacion/reciente/espacio/publico/Europa/elpepicul/20030727elpepicul_3/Tes)

DIMMER, Christian (ed.). Privately Owned Public Space: The International Perspective, *SUR: Sustainable Urban Regeneration*, Center for Sustainable Urban Regeneration, The University of Tokyo, Special Issue, vol. 25, January 2013:

FARIAS, Ignacio. Intimidación cultural en espacios de consumo. El Mall Plaza Vespucio y la imposibilidad de una cultura pública. En: TIRONI, Manuel y PÉREZ, Fernando (eds.). *SCL | Espacios, Prácticas y Cultura Urbana*. Santiago: ARQ Ediciones, 2009, pp. 18-33.

FARIÑA, José. Las nuevas agrupaciones de vivienda y la pérdida de funciones del espacio público. Complejidad y seguridad. En: FARIÑA, José (ed.). *Los nuevos espacios públicos y la vivienda en el siglo XXI*. Madrid: Instituto Juan de Herrera, Ministerio de Vivienda, 2009, pp. 31-56.

GAUSA, Manuel. *The metapolis dictionary of advanced architecture*. Barcelona: Actar, 2003, p. 561.

GEHL, Jan. *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*. Traducido de la 5ª edición inglesa. Barcelona: Reverté, 2006.

GEHL, Jan. *Ciudades para la Gente*. Buenos Aires: Infinito, 2014.

JACOBS, Jane. *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Salamanca: Capitan Swing Libros, 2011. Título original: *The Death and Life of Great American Cities*. 1° Edición Random House, Nueva York, 1961.

LOFLAND, Lyn H. *The Public Realm. Exploring the City's quintessential social territory*. Nueva York: Aldine de Gruyter, 1998.

MINVU y Gehl Architects. *La dimensión humana en el espacio público. Recomendaciones para el análisis y el diseño*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, 2017.

MONNET, Jérôme. *El espacio público definido por sus usos*. Documento presentado en el Seminario: Diálogos Abiertos Sobre Urbanismo. PUC y Embajada de Francia, Santiago de Chile, 13, 14 y 17 de diciembre, 2010.

MORA, Rodrigo y ZAPATA, Isabel. Comercio, espacio público y gestión local: el caso de Providencia en Santiago de Chile, *Revista de Urbanismo* [en línea], 2004, enero, n° 9, pp. [Consultado 12 enero 2010]. Disponible en: [http://web.uchile.cl/vignette/revistaurbanismo/CDA/urb\\_pleta/0,1313,ISID%253D315%2526IDG%253D2%2526ACT%253D0%2526PRT%253D6599,00.html](http://web.uchile.cl/vignette/revistaurbanismo/CDA/urb_pleta/0,1313,ISID%253D315%2526IDG%253D2%2526ACT%253D0%2526PRT%253D6599,00.html)

PÉREZ, Francisca. Condominios de Huechuraba. Relatos, discursos e imágenes de la vida barrial. En: TIRONI, Manuel y PÉREZ, Fernando (eds.). *SCL | Espacios, Prácticas y Cultura Urbana*. Santiago: ARQ Ediciones, 2009, pp. 102-117.

SASSEN, Saskia. Making public interventions in today's massive cities. *Generalized Empowerment: Uneven Development and Urban Interventions, City Mine (d)*, Brussels, 2006, p. 17-23.

SCHLACK, Elke. Espacio público, *Revista ARQ*, 2007, n° 65, pp. 25-27.

SCHLACK, Elke. *Städtebaurecht und Öffentlicher Raum. Vergleichende Fallstudien zu Santiago de Chile und Berlin* [en línea]. Tesis doctoral. Technische Universität Berlin, 2008-2009. [Consultado 23 noviembre 2010]. Disponible en: <https://depositonce.tu-berlin.de/handle/11303/2486>

SCHLACK, Elke. Producción privada de espacio público: Espacios privados de uso público y la planificación por incentivos. *De arquitectura*, 2011, n° 24, pp. 18-25.

SCHLACK, Elke. El espacio público en la Nueva Providencia de German Bannen. Una norma de incentivo distintiva. El carácter público de los espacios. En: SCHLACK, Elke (ed.). *POPS. El uso público del espacio urbano. El carácter público a través de la normativa*. Santiago: ARQ ediciones / Capital Books / Universidad Andrés Bello, 2015, pp. 3-37.

SCHLACK, Elke; HIDALGO, Rocío; ARCE, María Jesús; FARIÑA, Carolina y VILLARROEL, Karin. Espacios de intercambio comercial en Santiago de Chile: tres maneras de aportar a la esfera pública de áreas urbanas, *Revista de Estudios Sociales*, 2017, n° 60, pp. 87-105.

SORKIN, Michael (ed.). *Variaciones sobre un parque temático. La nueva ciudad americana y el fin del espacio público*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2004. Título original: *Variations On A Theme Park: The New American City and the End of Public Space*. Nueva York: Hill and Wang, 1992.

STILLERMAN, Joel. Private, Parochial, and Public Realms in Santiago, Chile's Retail Sector, *City & Community* [en línea], 2006, septiembre, vol. 5, n° 3, pp. 293-317. [Consultado 28 octubre 2015]. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2006.00182.x>

STILLERMAN, Joel; Salcedo, Rodrigo. Transposing the Urban to the Mall: Routes, Relationships and Resistance in two Santiago, Chile Shopping Centers, *Journal of Contemporary Ethnography* [en línea], 2012, vol. 41 n°3, pp. 309-336. DOI: <https://doi.org/10.1177/0891241611434551>

VALENZUELA, Luis y OPAZO, Daniel. *Proyecto Urbano en Santiago 1990-2010: modernización y forma de la ciudad*. En: GREEN, Margarita; ROSAS, José y VALENZUELA, Luis. *Santiago | Proyecto Urbano*. Santiago: ARQ ediciones, 2011, pp. 129-153.

VICUÑA, Magdalena e HIDALGO, Rocío. *Premio Nacional de Urbanismo 1971-2014*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2014.

VICUÑA, Magdalena. Espacios públicos de propiedad privada. Perspectivas desde el análisis del marco normativo nacional y extranjero. En: SCHLACK, Elke (ed.). *POPS. El uso público del espacio urbano. El carácter público a través de la normativa*. Santiago: ARQ ediciones / Capital Books / Universidad Andrés Bello, 2015, pp. 159-179.

VON HAGEN, Juliane. El desafío de los espacios públicos de propiedad privada. En: SCHLACK, Elke (ed.). *POPS. El uso público del espacio urbano. El carácter público a través de la normativa*. Santiago: ARQ ediciones / Capital Books / Universidad Andrés Bello, 2015, pp. 111-133.

WHYTE, William H. *The social life of small urban spaces*. Washington, D.C.: Ed. Project for public spaces, 1980.